



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

中期報告
2023



**REDEFINING VALUE
EMBRACING CHANGE FOR A NEW ERA**

價值轉型 · 全速進發



目錄

公司資料	1
股東資料	2
董事長報告書	3
集團業務結構	7
業務回顧、討論與分析	8
財務回顧	22
簡明綜合財務報表的審閱報告	30
簡明綜合損益表	31
簡明綜合損益及其他全面收益表	32
簡明綜合財務狀況表	33
簡明綜合權益變動表	35
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報表附註	40
其他資料	55
詞彙	58



公司資料

董事

執行董事

沈曉初先生(董事長)
周 軍先生(副董事長及行政總裁)
張 芊先生(副行政總裁)
舒 東先生

獨立非執行董事

吳家瑋先生
梁伯韜先生
袁天凡先生

董事會轄下委員會

執行委員會

沈曉初先生(委員會主席)
周 軍先生
張 芊先生

審核委員會

梁伯韜先生(委員會主席)
吳家瑋先生
袁天凡先生

薪酬委員會

吳家瑋先生(委員會主席)
梁伯韜先生
袁天凡先生
許慧華女士
周須波女士

提名委員會

吳家瑋先生(委員會主席)
梁伯韜先生
袁天凡先生
許慧華女士
周須波女士

公司秘書

余富熙先生

合資格會計師

李劍峰先生

授權代表

周 軍先生
余富熙先生

註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓
電話：(852) 2529 5652
傳真：(852) 2529 5067
電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司股份代號

聯交所：363
彭博：363 HK
路透社：0363.HK
美國預託證券代號：SGHIY

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 358516,
Pittsburgh, PA 15252-8516, USA
電話：(1) 201 680 6825
免費熱線(美國)：(1) 888 BNY ADRS
網址：www.bnymellon.com/shareowner
電郵：shrrelations@bnymellon.com

股東查詢

公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓
電話：(852) 2529 5652
傳真：(852) 2529 5067
電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317
傳真：(852) 2863 0408

投資者關係

電話：(852) 2821 3936
傳真：(852) 2866 2989
電郵：ir@sihl.com.hk

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司

地址：香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

公司網站

有關本集團之新聞公佈及其他資料，請閱覽本公司網站www.sihl.com.hk。

股息

董事會決議派發二零二三年中期股息每股42港仙(二零二二年：每股42港仙)。上述中期股息將於二零二三年十月十二日(星期四)或前後，派付予於二零二三年九月二十六日(星期二)已登記在本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有獲派發中期股息的權利，本公司將於二零二三年九月二十六日(星期二)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東務請於二零二三年九月二十五日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

財務日誌

公佈二零二三年中期業績	二零二三年八月三十日
寄發二零二三年中期報告	約於二零二三年九月十八日
二零二三年中期股息除淨日	二零二三年九月二十二日
二零二三年中期股息記錄日期	二零二三年九月二十六日
寄發二零二三年中期股息通知	約於二零二三年十月十二日

董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零二三年六月三十日止的中期業績。

二零二三年上半年，中國內地各行各業在疫情後快速恢復，但國際地緣局勢依然緊張，部分國家在國際貿易上繼續實施單邊主義，西方國家主要貨幣持續快速加息，匯率波動。本集團的董事會和行政班子面對各種各樣的挑戰，迎難而上，克服困難，抓住經濟復甦的良好機遇，堅持產業創新，堅定不移地向ESG(環境、社會及管治)價值方向轉型和提升，加強內部管控，深化融產結合，確保各項核心業務穩定的運營和發展，本集團實現了較好的業務和盈利表現。

截至二零二三年六月三十日止的六個月，本集團總收入為127.91億港元，同比下跌16.0%。實現淨利潤13.76億港元，同比上升24.6%，主要由於本集團的收費公路業務，在本期間總體收入和車流量明顯回升，以及房地產業務經營業績有所上升。

董事會決議派發二零二三年中期股息每股42港仙(二零二二年：每股42港仙)，予於二零二三年九月二十六日(星期二)已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二三年十月十二日(星期四)或前後派付予各位股東。

由於中國內地疫情管控措施的調整和放寬，收費公路業務總體車流量及通行費收入大幅上升。同時，本集團抓住國家政策帶來的發展機遇，全力打造水務重點項目，並加快推進長三角地區固廢標桿項目的開發和建設。本期間，基建環保業務錄得盈利11.95億港元，同比上升21.4%。其中，上實環境二零二三年上半年的營業額和股東應佔利潤分別為人民幣40.19億元和人民幣3.77億元，同比分別上升9.0%和3.1%。

內地房地產市場逐步復甦，本集團房地產業務經營業績同比有所上升，實現盈利1.02億港元，同比上升155.6%。上實發展本期間營業額為人民幣34.49億元，同比上升149.6%，股東應佔利潤為人民幣3.97億元，同比虧轉盈。上實城開二零二三年上半年的營業額為17.98億港元，比去年同期下跌73.6%；股東應佔虧損為3.03億港元，同比盈轉虧。

消費品業務，淨利潤為1.28億港元，同比下跌45.7%。今年上半年，全球經濟整體呈下行態勢，疫情後市場需求減弱，競爭局面日益嚴峻。期內，本集團煙草業務主要著力海外市場庫存去化工作，逐步提振各渠道和產品的銷售力度，並持續建設馬來西亞產銷基地，與大型捲煙企業合力開拓國際市場。隨著疫情後期終端消費需求疲軟，紙包裝行業整體下行，競爭日益嚴峻，永發印務業績同比亦有較明顯下行。在「1+1+1」戰略驅動下，模塑業務加快拓展應用領域藍海市場進而開拓核心客戶群；印包業務深挖老客戶存量需求，積極開拓增量業務；藥包業務保持比重，穩中有升。

公路車流量收入大幅恢復 水務清潔能源緊隨國策加快發展

本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋本期間的總體車流量及通行費收入均超預期，同比大幅回升。期內為有效應對重大節假日出行高峰，以及預期車流量恢復，引致部分擁堵節點可能造成的車輛分流，項目公司均有制定保暢預案，強化人員培訓和設備養護，持續優化收費系統軟件，確保道路安全、有序運行。滬渝高速公路(上海段)期內積極配合上海市交通委，有序推進拓寬改建項目的前期工作。

上實環境期內毛利和綜合毛利率均有所上升，其中，今年初投入運營的寶山項目貢獻較高毛利。公司積極響應國家政策，牢牢把握國家政策帶來的綠色行業發展機遇，繼續深化長江經濟帶及粵港澳大灣區的戰略佈局，推動各項業務穩步發展。固廢處理方面，重點項目上海寶山再生能源利用中心已於第二季完成兩套濕垃圾沼氣發電機組的併網發電，作為長三角固廢標桿項目，寶山項目日產能3,800噸，在投入使用後將發揮行業引領作用，能有效地解決服務區域內的垃圾處理問題，對於提高上海垃圾的無害化及資源利用率具有重大作用。未來將繼續密切關注優質新建項目及業務併購機會，提升公司於環保行業的市場份額，以科技創新驅動公司穩健高質量發展，並深入踐行ESG發展理念，提高環境治理水平，積極參與到美麗中國建設當中。

中環水務營業收入10.65億港元，較去年同期下跌6.9%，淨利潤1.78億港元，同比下跌2.3%。公司堅持穩中求進的工作總基調，堅持新發展理念，把握高質量發展要求，連續第二十年獲評「中國水業十大影響力企業」，並連續五年位列前三甲。

本公司持有19.48%股權的粵豐環保，於二零二三上半年錄得收入29.81億港元，較去年同期下降27.5%，主要由於大部分垃圾焚燒發電項目已投產，令項目建設產生的建設收入按年減少。公司期內淨利潤同比下跌18.2%至6.41億港元，主要受利率大幅增加及人民幣匯率期內下跌所致。期內，粵豐環保毛利率較高的垃圾焚燒發電運營收入及環境衛生服務收入，填補了部分建設收入的跌幅。本期間，由粵豐環保主導的粵豐－保華聯營獲授香港北大嶼山廢物轉運站及離島廢物轉運設施第二期延續合約，合約價值為28.18億港元。

本公司通過50%合資企業持有28.34%股權的康恆環境，本期間實現營業收入人民幣39.84億元，同比上升10.06%；淨利潤為人民幣6.33億元，同比上升0.47%。期內加快推進垃圾發電項目建設進度，共推進21個項目，項目建設質量表現突出。

董事長報告書

星河數碼旗下的星河能源，於二零二三年上半年，持有的光伏電站資產規模達到740兆瓦。光伏團隊繼續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購相關工作。15家光伏電站上半年完成上網電量約5.56億千瓦時，受較嚴重的沙塵天氣影響，輻射量下降，上網電量較去年同期下降5.9%。在國家有關加快推進充電基礎設施建設，以更好支持新能源汽車下鄉的政策支持下，相信有助推動光伏發電行業規模穩健增長。

投資大健康相關業務板塊 創造公司未來盈利貢獻

大健康業務本期間盈利為6,916萬港元，佔本集團業務淨利潤約4.6%。本公司通過50%合資企業，於去年十一月完成收購上藥集團的40%股權。目前上藥集團持有滬港兩地上市公司上藥股份19.38%的A股股份，為其單一大A股股東。上藥集團本期間營業收入實現人民幣1,291.29億元，由於逐步擺脫疫情影響，經營業務有序開展，穩中向好；淨利潤為人民幣4.90億元。此項投資，將持續為本集團創造新的盈利貢獻。

房地產市場逐步恢復 積極提升銷售盤活庫存

上半年，中國內地房地產市場逐步復甦，上實發展堅持以「融產結合、創新發展」為目標，以上海為核心的長三角區域戰略佈局，集合優勢資源，強化內部管理，積極對外拓展。期內致力推進待售項目銷售，精準蓄客，加速轉化，保持主業穩健經營。

上實城開上半年的利潤有較明顯下降，主要由於期內人民幣兌港元走弱，導致外幣計值的銀行及其他借款出現匯兌虧損，加上受到房地產週期的影響，上半年完工及交付予客戶的物業數目較少，令收入和溢利有所下降。本期間實現簽約金額為人民幣50.10億元，較去年同期上升9.7%。

消費品努力克服疫情影響 加大提升市場營銷力度

二零二三年上半年，南洋煙草積極面對境外市場庫存囤積所帶來的問題，和內地市場消費意願呈下降趨勢，堅持以「庫存去化挺價為先」的策略方針，引導各市場經銷商去庫存，調狀態，積極進行一系列市場推廣活動，以保持公司產品活躍度和競爭力。

本期間，永發印務面對整體經濟下行、紙製品包裝行業及代表企業均下行走勢，所屬細分業務除藥包外也多有較大幅度下滑，加上海外工廠業務承接尚待時日和中國內地工廠產能成本方面，導致公司綜合盈利水平承受很大挑戰。近年培育的S客戶系列模塑包裝業務，成為逆勢中的亮點。

展望

展望二零二三年下半年，雖然各行各業的經濟活動快速恢復，但國際地緣局勢和環球貿易糾紛等形勢，仍然充滿不確定性，令集團的各項業務發展，仍然面臨著各種各樣的挑戰。本集團將堅持改革創新，堅定不移地向ESG(環境、社會及管治)價值方向轉型，加快各項主營業務的升級，深化融產結合，加強風險管控，提升盈利能力，並擇機增持優質項目，進一步優化資產，創造最大的股東價值。

基建環保業務方面，上實環境將緊隨國家戰略，走綠色發展之路，加快數字化建設和低碳發展，隨著中國「碳達峰、碳中和」目標確立，環境保護的重視程度已達到新高度，各類利好政策頻頻出台，行業發展空間不斷擴大，上實環境將不斷尋求環保領域新機遇，推進融產結合，在進一步深化長三角和其他重點區域及流域的戰略佈局，建設更多高標準、現代化的環保項目，實現穩健可持續高質量發展，保持中國水務及環保產業第一梯隊的領先地位。收費公路繼續提升經營效益，保持業務穩定發展。通過大健康和新邊疆業務的投入，本集團在醫藥健康和環保綠色能源板塊的投資，將為本集團作出新的貢獻。

本集團的房地產業務，下半年將密切關注行業政策的變化，及時調整經營策略，加強銷售和運營，繼續推動存量項目工程的開展，加快資金回籠，進一步強化內部管理，防範經營風險。隨著中央政府逐步放寬推出支持經濟增長的扶持政策，行業前景將維持樂觀。

南洋煙草將繼續堅守「內外兼修、固本趕超」的發展方針，持續深入研究技術改造及應用，確保公司裝備技術處於行業先進水平。下半年將緊密觀察市場變化，加強促銷推廣活動，加大培育創新產品的力度，推動業務轉型、邁向國際化。公司也計劃在海外市場培育創新煙類產品，努力實現提升國際化與市場化綜合實力。

永發印務積極擁抱產業變革以適應行業發展週期，秉持既定戰略定力，立足市場，全面優化內部流程賦能公司發展核心競爭力；依託技術創新，持續向環保包裝藍海市場突圍；星火傳承，嚴控系統性運營風險滋生，為實現年內既定業績目標和傳承永續發展而不懈努力。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東和業務伙伴多年來的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以由衷的感謝。



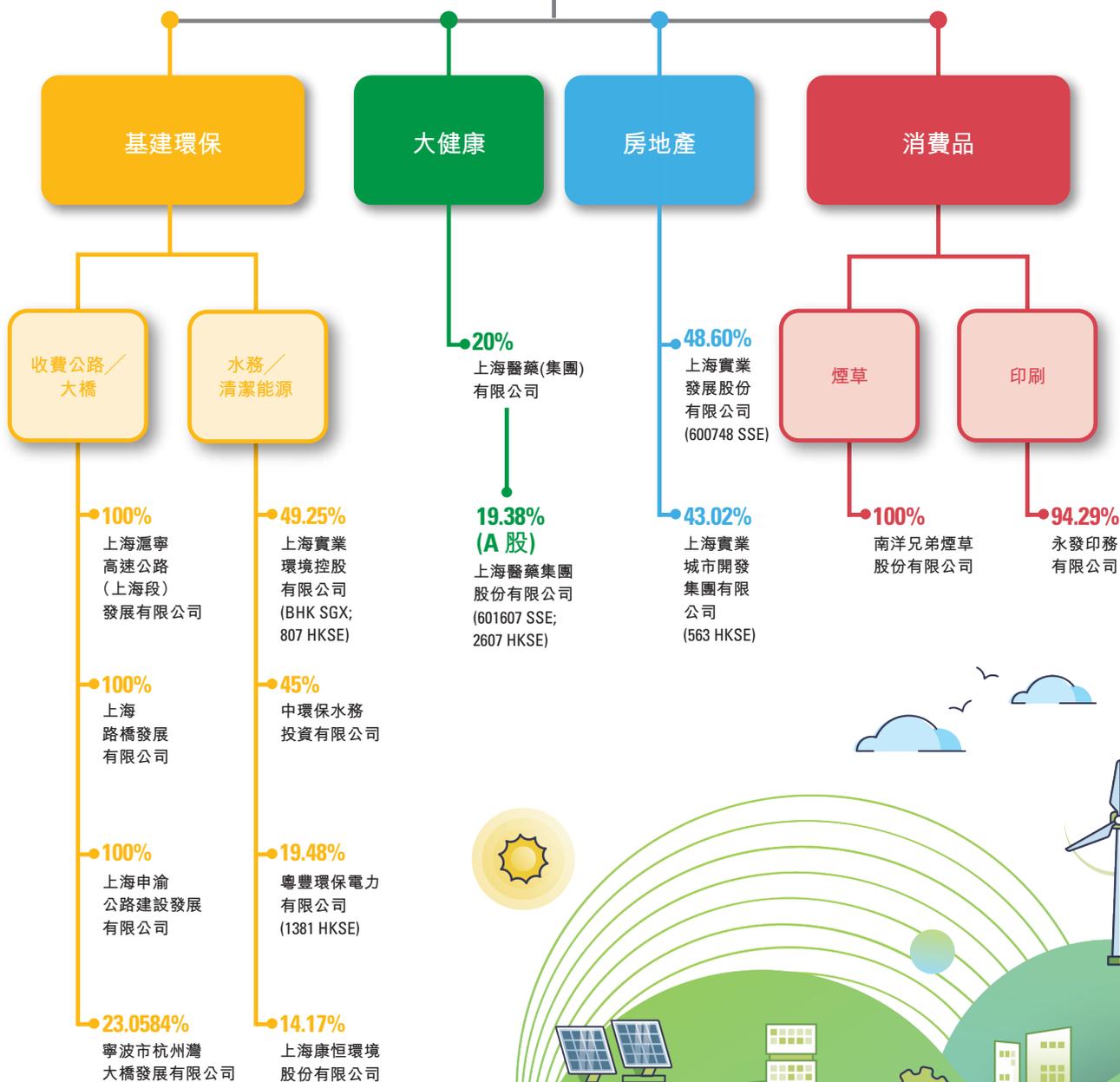
沈曉初

董事長

香港，二零二三年八月三十日

集團業務結構

於二零二三年八月三十日

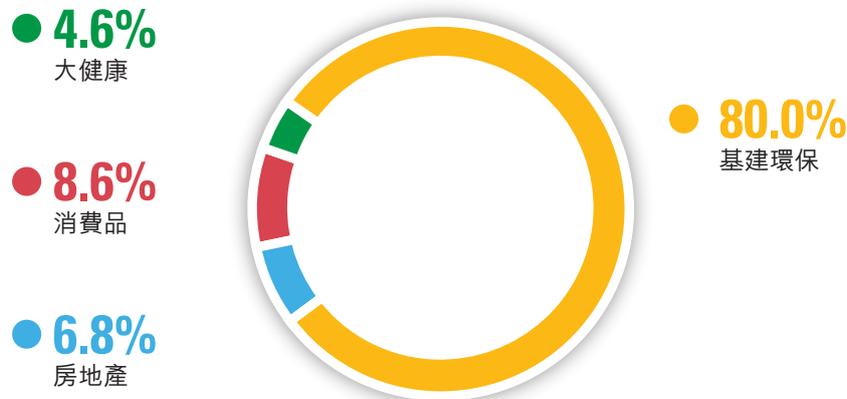


業務回顧、討論與分析

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的未經審核營業額為127.91億港元，較去年同期下跌16.0%；股東應佔溢利錄得13.76億港元，同比上升24.6%，升幅主要由於本集團收費公路業務本期間總體收入和車流量明顯回升，以及房地產業務經營業績實現升幅。

緊扣本集團戰略目標，本公司期內致力推進主業進一步做大做強，持續挖潛市場機遇，並加快技術創新，拓展融資渠道，完善內部管理，穩步推進整體業務發展和利潤貢獻。未來，本集團將繼續堅持改革創新，堅定不移轉型ESG（環境、社會及管治）價值方向，促進未來長遠可持續發展之格局。

本集團主營業務的溢利貢獻



基建環保

基建環保業務本期間盈利為11.95億港元，較上年度同期上升21.4%，佔本集團業務淨利潤約80.0%。盈利上升主要為中國內地疫情管控有所調整，收費公路業務總體車流量及通行費收入大幅上升，突破預期數值。期內，本集團抓住國家政策，全力打造水務重點項目，並加快推進長三角地區固廢標桿項目的開發建設。

收費公路／大橋

二零二三年上半年，受益於年初起疫情因素快速消退，各業復甦，公眾出行意願激增，道路使用需求強烈，本集團旗下三條收費公路和杭州灣大橋的總體車流量及通行費收入均超預期，同比大幅回升。期內為有效應對「乙類乙管」政策實施後重大節假日出行高峰，以及預期車流量恢復，引致部分擁堵節點可能造成的車輛分流，項目公司均有制定保暢預案，強化人員培訓和設備養護，持續優化收費系統軟件，並利用收費競賽提升通行效率，確保道路安全、有序運行。下半年將啟動第六屆「進博會」服務保障方案，結合歷年任務經驗和路段實況，如期進行道路整治工程，並強化收費窗口服務水平，提升公路整體面貌，以高質量、高標準落實「進博會」的保障工作。下半年亦將全力以赴做好防汛防颱工作，確保公路安全運行。

業務回顧、討論與分析

滬渝高速公路(上海段)期內積極配合上海市交通委，有序推進拓寬改建項目的前期工作。杭州灣大橋及「兩區一洲」總體上運營安全有序，大橋結構安全穩妥。本期間，項目公司參股30%的綠能公司全面推進奉賢海上風電項目、東海二期擴建項目的竣工驗收工作；並再組成聯合體參與800兆瓦杭州灣海上風電項目的競爭配置，於今年三月獲得金山二期、奉賢四期、東海大橋三期、奉賢二期四個項目的開發權。

截至二零二三年六月三十日止，本集團旗下收費公路／大橋的主要經營數據載列如下：

收費公路	本集團 所佔權益	本集團 所佔淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量 (架次)	同比變幅
京滬高速公路(上海段)	100%	1.92億港元	+105.8%	2.91億港元	+92.8%	2,003萬	+123.5%
滬昆高速公路(上海段)	100%	2.94億港元	+99.1%	4.53億港元	+82.3%	3,589萬	+87.9%
滬渝高速公路(上海段)	100%	0.89億港元	+86.6%	2.60億港元	+65.0%	1,870萬	+66.7%
杭州灣大橋	23.0584%	1.11億港元	+50.2%	11.71億港元	+27.7%	971萬	+66.3%
總計		6.86億港元	+89.2%	21.75億港元	+47.5%	8,433萬	+86.9%

水務／清潔能源

本集團將繼續加大水務市場的開拓力度，推動長三角生態綠色一體化發展，並緊隨國家戰略，不斷尋求環保領域新機遇，建設更高標準、現代化的環保項目。

上實環境

上實環境二零二三年上半年實現總收入人民幣40.19億元，同比增加9.0%；股東應佔淨利上升3.1%至人民幣3.77億元。本期間建設收入同比略微增長，服務特許安排運營維護收入與服務特許安排財務收入同比增加12.1%，主要由於上海寶山再生能源利用中心已於二零二三年初投入運營，以及污水和供水平均單價和水量上升所致。期內毛利同比增長15.5%，主要受益於新服務特許經營安排；上半年綜合毛利率同比提升約2.0%，主要得益於今年初營運方面貢獻較高毛利的寶山項目開始投入運營。

本期間，上實環境的污水處理量同比增長2.7%至1,239,585,000噸；供水水量同比增長2.7%至155,761,000噸。處理費方面，平均污水處理費為人民幣1.80元／噸，同比增長4.5%；平均供水水價同比增長1.1%至人民幣2.50元／噸。

新項目方面，上實環境期內首次在澳門獲得3個污水處理項目，分別是澳門氹仔污水處理廠、澳門國際機場污水處理站以及澳門林茂海邊大馬路臨時污水處理項目，設計處理規模分別為69,000噸／日、685噸／日以及20,000噸／日。二季度，上實環境新增北海經開區污水處理廠一期項目，設計處理規模為45,000噸／日，另有提標擴建類項目的鶴崗市污水處理項目(西區擴建二期)，設計處理規模為30,000噸／日，並有兩個項目進入商業運營，為牡丹江市城市污水處理廠項目以及牡丹江市污水處理廠二期工程，設計處理規模均為100,000噸／日。

上實環境積極回應國家政策，牢牢把握國家政策帶來的綠色行業發展機遇，繼續深化長江經濟帶及粵港澳大灣區的戰略佈局，推動各項業務穩步發展。在建的上海青浦西岑水質淨化廠採用全地下設計，執行地表准III類水出水標準，致力打造全國同類污水廠標桿，預計完成後大大改善當地水環境；此外，上半年順利接手澳門氹仔污水處理廠及國際機場污水處理站的營運管理，有效提升當地水環境。

在固廢處理方面，上實環境重點固廢項目上海寶山再生能源利用中心已於第二季度完成兩套濕垃圾沼氣發電機組的併網發電，作為長三角固廢標桿項目，寶山項目日產能3,800噸，在投入使用後將發揮行業引領作用，能有效地解決服務區域內的垃圾處理問題，對於提高上海垃圾的無害化及資源利用率具有重大作用。未來將繼續密切關注優質新建項目及業務併購機會，提升公司於環保行業的市場份額，以科技創新驅動公司穩健高質量發展，並深入踐行ESG發展理念，提高環境治理水平，積極參與到美麗中國建設當中。

中環水務

今年以來，中環水務堅持穩中求進的工作總基調，堅持新發展理念，把握高質量發展要求，強化戰略執行，加大市場開拓，著力提質增效，狠抓科技創新，夯實基礎管理，努力完成全年工作目標。中環水務上半年實現營業收入10.65億港元，同比減少6.9%；淨利潤為1.78億港元，同比減少2.3%。

業務回顧、討論與分析

本期間新增／新簽項目共7個，涉及投資額約人民幣4.33億元，委託運營合同金額約人民幣3.12億元，水處理規模267,700噸／日，管網49.3公里，其中包括：(1)新疆新業能化中水回用及廢水零排放項目；(2)晉能控股集團六座污水廠(站)特許經營項目；(3)固鎮中環污水處理有限公司老舊系統更新升級工程項目；(4)蚌埠中環老舊供水管道更新改造項目；(5)廈門前場污水處理廠二期工程；(6)湘潭市應急備用水源建設項目；及(7)襄陽市城區敷設城市輸配水管網、新建一座供水加壓泵站。今年三月，中環水務連續第二十年獲評「中國水業十大影響力企業」，並連續五年位列前三甲。

粵豐環保

二零二三年上半年，粵豐環保的收入較去年同期下跌27.5%至29.81億港元，主要由於大部分垃圾焚燒發電項目已投產，令項目建設產生的建設收入按年減少53.8%所致。公司期內淨利潤較去年同期下跌18.2%至6.41億港元，主要受利率大幅增加及人民幣匯率期內下跌所致。如撇除期內利息支出及匯兌影響的因素，期內淨利潤下跌1.6%。期內，粵豐環保毛利率較高的垃圾焚燒發電運營收入及環境衛生服務收入，填補了部分建設收入的跌幅。

於二零二三年六月三十日，粵豐環保現時共有36個已簽訂的垃圾焚燒發電項目，業務版圖涵蓋12省26市，城市生活垃圾處理能力達到54,540噸／日，已投入營運的項目處理能力達42,690噸／日。本期間無害化處理垃圾量8,082,573噸，利用綠色能源發電量達3,079,463,000千瓦時。本期間，由粵豐環保主導的粵豐－保華聯營獲授香港北大嶼山廢物轉運站及離島廢物轉運設施第二期延續合約，合約價值為28.18億港元。

康恆環境

康恆環境本期間實現營業收入人民幣39.84億元，同比上升10.06%；淨利潤為人民幣6.33億元，同比上升0.47%。本期間垃圾焚燒運營項目累計總規模達36,300噸／日。上半年合計完成生活垃圾入廠量6,095,000噸，同比增長15.0%，完成上網電量2,460,000,000千瓦時，同比增長12.0%。期內加快推進垃圾發電項目建設進度，共推進21個項目，項目建設質量表現突出。市場拓展方面，本期間落實5個BOT項目，總規模3,150噸／日；在設備銷售領域連續中標10個項目，涉及合同金額約人民幣7.30億元。公司未來計劃重點推進協同業務及海外業務，如已投運項目的供熱，協同污泥處置等。

本集團水務開發項目截至二零二三年六月三十日止概況如下：

■ 上實環境

■ 中環水務



 污水處理

 中水回用/再生水

 供水

 固廢發電

 污泥處理

註：上實環境於二零二三年六月三十日的水務開發項目一覽表可參閱上實環境二零二三年中期報告。

業務回顧、討論與分析

<h3>安徽</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 2</td> <td>60,000</td> <td> 2</td> <td>425,000</td> </tr> <tr> <td> 3</td> <td>1,035,000</td> <td> 1</td> <td>160,000</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	2	60,000	2	425,000	3	1,035,000	1	160,000	<h3>湖南</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 8</td> <td>290,000</td> <td> 1</td> <td>200,000</td> </tr> <tr> <td> 4</td> <td>520,000</td> <td> 1</td> <td>495,000</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	8	290,000	1	200,000	4	520,000	1	495,000	<h3>寧夏回族自治區</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 4</td> <td>250,000</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	4	250,000								
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																			
2	60,000	2	425,000																																			
3	1,035,000	1	160,000																																			
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																			
8	290,000	1	200,000																																			
4	520,000	1	495,000																																			
項目數量	日產能(噸)																																					
4	250,000																																					
<h3>福建</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 3</td> <td>50,000</td> <td> 1</td> <td>2,450,500</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	3	50,000	1	2,450,500	<h3>內蒙古</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 2</td> <td>43,500</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	2	43,500	<h3>山東</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 11</td> <td>610,000</td> </tr> <tr> <td> 4</td> <td>420,000</td> </tr> <tr> <td> 1</td> <td>38,500</td> </tr> <tr> <td> 2</td> <td>600</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	11	610,000	4	420,000	1	38,500	2	600														
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																			
3	50,000	1	2,450,500																																			
項目數量	日產能(噸)																																					
2	43,500																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
11	610,000																																					
4	420,000																																					
1	38,500																																					
2	600																																					
<h3>廣東</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 14</td> <td>1,180,000</td> <td> 1</td> <td>150,000</td> </tr> <tr> <td> 1</td> <td>50,000</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	14	1,180,000	1	150,000	1	50,000			<h3>江蘇</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 15</td> <td>463,000</td> </tr> <tr> <td> 2</td> <td>6,000</td> </tr> <tr> <td> 1</td> <td>20,000</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	15	463,000	2	6,000	1	20,000	<h3>上海</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 10</td> <td>490,000</td> </tr> <tr> <td> 2</td> <td>4,850</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	10	490,000	2	4,850										
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																			
14	1,180,000	1	150,000																																			
1	50,000																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
15	463,000																																					
2	6,000																																					
1	20,000																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
10	490,000																																					
2	4,850																																					
<h3>廣西</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 5</td> <td>345,000</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	5	345,000	<h3>江西</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 16</td> <td>251,500</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	16	251,500	<h3>山西</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 1</td> <td>55,000</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	1	55,000																								
項目數量	日產能(噸)																																					
5	345,000																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
16	251,500																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
1	55,000																																					
<h3>黑龍江</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 64</td> <td>3,908,450</td> <td> 1</td> <td>20,000</td> </tr> <tr> <td> 5</td> <td>615,000</td> <td> 1</td> <td>305,000</td> </tr> <tr> <td> 4</td> <td>125,000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 6</td> <td>1,330</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	64	3,908,450	1	20,000	5	615,000	1	305,000	4	125,000			6	1,330			<h3>吉林</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 7</td> <td>122,500</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	7	122,500	<h3>四川</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 3</td> <td>37,500</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	3	37,500								
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																			
64	3,908,450	1	20,000																																			
5	615,000	1	305,000																																			
4	125,000																																					
6	1,330																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
7	122,500																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
3	37,500																																					
<h3>河南</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 7</td> <td>240,000</td> </tr> <tr> <td> 2</td> <td>40,000</td> </tr> <tr> <td> 6</td> <td>1,500</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	7	240,000	2	40,000	6	1,500	<h3>遼寧</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 9</td> <td>385,000</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	9	385,000	<h3>新疆</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 1</td> <td>5,800</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	1	5,800																				
項目數量	日產能(噸)																																					
7	240,000																																					
2	40,000																																					
6	1,500																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
9	385,000																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
1	5,800																																					
<h3>湖北</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 11</td> <td>1,050,000</td> <td> 1</td> <td>950,000</td> </tr> <tr> <td> 5</td> <td>430,000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 1</td> <td>325</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	11	1,050,000	1	950,000	5	430,000			1	325			<h3>澳門</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 3</td> <td>89,685</td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	3	89,685	<h3>浙江</h3> <table border="1"> <tr> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> <th>項目數量</th> <th>日產能(噸)</th> </tr> <tr> <td> 19</td> <td>863,000</td> <td> 3</td> <td>275,000</td> </tr> <tr> <td> 2</td> <td>40,000</td> <td> 2</td> <td>219,500</td> </tr> <tr> <td> 1</td> <td>1,100</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	19	863,000	3	275,000	2	40,000	2	219,500	1	1,100		
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																			
11	1,050,000	1	950,000																																			
5	430,000																																					
1	325																																					
項目數量	日產能(噸)																																					
3	89,685																																					
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																			
19	863,000	3	275,000																																			
2	40,000	2	219,500																																			
1	1,100																																					

大健康

大健康業務本期間盈利為6,916萬港元，佔本集團業務淨利潤約4.6%。由本公司間接持有50%股權的合資企業上海上實長三角，於去年十一月完成收購上藥集團的40%股權。目前上藥集團持有滬港兩地上市公司上藥股份19.38%的A股股份，為其單一第一大A股股東。上藥集團本期間營業收入實現人民幣1,291.29億元，由於逐步擺脫疫情影響，經營業務有序開展，穩中向好；淨利潤為人民幣4.90億元。

新邊疆業務

截止二零二三年上半年，星河數碼及其控股的星河能源持有的光伏電站資產規模達到740兆瓦。光伏團隊繼續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購相關工作。15家光伏電站上半年完成上網電量約556,000,000千瓦時，受較嚴重的沙塵天氣影響，輻射量下降，上網電量較去年同期下降5.9%。

今年五月，國家發展改革委、國家能源局發佈有關加快推進充電基礎設施建設，以更好支持新能源汽車下鄉的通知，包括開展提供光伏發電的充電基礎設施。於六月，自然資源部辦公廳發佈關於推進海域立體設權工作的通知，借此鼓勵對海上光伏等用海進行立體設權。在有關的政策支持下，相信有助推動光伏發電行業規模穩健增長。

房地產

房地產業務二零二三年上半年錄得1.02億港元的盈利貢獻，同比上升155.6%，佔本集團業務淨利潤約6.8%，主要為中國內地房地產市場逐步復甦，經營業績同比實現升幅。本集團下半年將密切關注行業政策的變化，及時調整經營策略，繼續推動存量項目工程的開展，加快資金回籠，強化內部管理，防範經營風險。

上實發展

上實發展本期間堅持以「融產結合、創新發展」為目標，以上海為核心的長三角區域戰略佈局，集合優勢資源，強化內部管理，積極對外拓展。期內致力推進待售項目銷售，精準蓄客，加速轉化，保持主業穩健經營。上實發展上半年錄得營業收入人民幣34.49億元，同比上升149.6%；淨利潤為人民幣3.97億元，同比轉虧為盈。期內，房地產項目簽約金額達人民幣4.41億元，項目包括上海青浦「上實·海上灣」(五期)等，簽約建築面積為8,538平方米，其中，上海青浦「上實·海上灣」(五期)別墅項目實現清盤。上半年交房項目主要包括泉州「上實·海上海」(三期)和上海寶山「上實·海上菁英」等，佔建築面積為156,259平方米。本期間在建項目5個，在建面積約412,300平方米，竣工項目2個，竣工面積約320,200平方米。

業務回顧、討論與分析

上實發展去年啟動全面退出北外灘89號地塊項目，交易已於二零二三年一月中旬完成。上實發展借此回籠資金充實現金流，更好地聚焦公司重點項目，保障業務平穩經營。三月，上實發展通過聯合體摘得的上海市虹口區北外灘91號地塊項目(規劃計容建築面積454,000平方米，規劃建築物高度480米)正式開工。此外，公司目前正抓緊推進上海市虹口區北外灘90號地塊開發建設策劃方案，協同區域內的整體開發建設，將提速開發節奏，提升工程管理水平，以進一步提高項目開發綜合管理能力。於七月，上實發展成功競拍取得上海寶山區吳淞創新城15更新單元03-02、04-02地塊，將結合地塊屬性特點，配合區域產城融合需求，加快地塊開發。

上實發展不動產業務著力優化運營，增強資產管理效能，在抓住零售商辦市場溫和復甦契機，以市場需求為導向，並以穩定老租戶為重心，上半年租賃業務整體趨勢穩中有升。得益於文旅消費需求釋放，湖州皇冠假日酒店收入明顯提升：青島釣魚台美高梅酒店今年六月舉行開業儀式，預售5天銷售額突破人民幣2,000萬元。期內物業管理多元化拓展，服務能力進一步提升，在管合約面積約28,180,000平方米，在管項目310個，今年成功續標18個重點項目，並會嘗試向更多新領域拓展業務觸點，進一步開拓業務領域。

上實城開

上實城開二零二三年上半年錄得營業額17.98億港元，較去年同期下降73.6%。本期間股東應佔虧損為3.03億港元，同比盈轉虧。上述跌幅主要由於期內人民幣兌港元走弱，導致外幣計值之銀行及其他借款出現匯兌虧損及因房地產週期影響，於上半年完工及交付予客戶之物業數目較少，導致收入及溢利下降。本期間實現簽約金額為人民幣50.10億元，較去年同期上升9.7%，佔建築面積約169,000平方米，項目主要包括西安「自然界」、天津「上實仰山」、上海「上實望海」及「上實雲端」等。期內交房金額達12.72億港元，佔建築面積約20,000平方米，項目主要包括上海「城開御瑄」、北京「西釣魚台·御璽」、上海「上海晶城」及西安「自然界」等。半年度租金收入約3.76億港元。本期間在建項目12個，在建面積2,630,000平方米。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零二三年六月三十日止概況如下：

主要發展中物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	長沙市開福區	豐盛大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	-	22,673	已落成
2	成都市成華區	上實·海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	357	196,668	已落成
3	重慶市北碚區	上實·海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	35	60,398	已落成
4	杭州市余杭區	上實·海上海(一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	-	176,408	已落成
5	杭州市余杭區	上實·海上海(二期)	住宅及商業	85%	59,640	198,203	50	144,628	已落成
6	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	-	-	規劃中
7	湖州市吳興區	上實·天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	78	128,887	已落成
8	湖州市吳興區	上實·雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	341	151,712	已落成
9	青島市 石老人國家 旅遊度假區	國際啤酒城	綜合	100%	227,675	806,339	-	89,488	已落成
10	泉州市豐澤區	上實·海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	-1,518	446,761	2017年至 2025年， 分期落成
11	上海市寶山區	上實·海上菁英(一期)	住宅	100%	26,600	73,798	-	41,127	已落成
12	上海市寶山區	上實·海上菁英(二期)	住宅	100%	32,130	86,692	86	49,507	已落成
13	上海市虹口區	北外灘91號地塊	商業及辦公	50%	34,585 (含地下面積)	453,958	-	-	2030年
14	上海市嘉定區	上實海上公元	住宅及商業	100%	58,949	163,351	305	88,218	已落成
15	上海市嘉定區	上實·海上蒼	住宅及商業	100%	32,991	75,559	75	39,247	已落成
16	上海市靜安區	泰府名邸	住宅	100%	32,512	114,737	124	16,301	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	-	25,985	二期北地塊於 2021年下半年 新開工，預計 2024年落成
18	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	8,580	394,223	已落成
19	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	51%	162,708	121,683	26	85,563	已落成
20	蘇州市吳中區	2017-WG-10號地塊	住宅	100%	40,817	126,881	-	-	已落成
小計					2,372,847	5,035,466			

業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	-	258,814	已落成
2	北京市海淀區	西釣魚台•御璽	住宅	97.5%	42,541	250,930	1,324	220,503	已落成
3	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	-	376,424	已落成
4	上海市寶山區	上投寶旭	住宅	71.3%	118,880	306,167	11,546	227,906	已落成
5	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	4,968	816,517	已落成
6	上海市閔行區	上海晶城 (包括「晶秀坊」)	住宅及商業	59%	301,908	772,885	609	600,490	已落成
7	上海市閔行區	TODTOWN天蒼	住宅、商業、 酒店、寫字樓及 公寓式辦公室	20.7%	117,825	605,000	-	77,673	2020年至 2024年， 分期落成
8	上海市閔行區	當代藝墅•城開御瑄	住宅	100%	116,308	80,777	-	80,448	已落成
9	上海市閔行區	當代美墅•城開雲外	住宅	100%	120,512	191,636	281	67,286	已落成
10	上海市閔行區	上投新虹 •城開優享+欣虹匯	住宅及商業	90%	89,432	289,271	-	150,294	2021年至 2023年， 分期落成
11	上海市閔行區	城行項目 •城開優享+梅隴里	商業及辦公	80%	20,572	60,195	3,390	7,331	已落成
12	上海市閔行區	莘至城項目 •城開莘社區	租賃住房	29.5%	47,435	125,879	-	-	已落成
13	上海市閔行區	城瀧項目 •城開創社區	租賃住房	59%	47,383	118,458	-	-	2024年
14	上海市青浦區	青浦項目 •上實雲端	住宅	59%	30,052	65,085	16,363	26,756	2023年
15	上海市青浦區	上實望海	住宅	47.2%	41,961	156,533	32,071	52,202	2024年
16	上海市浦東新區	上實聽海	住宅及商業	80%	119,545	439,971	-	-	2025年至 2026年， 分期落成
17	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	-	139,840	已落成
18	上海市徐匯區	晶享項目 •城開匯社區	租賃住房	59%	17,161	44,927	-	-	已落成
19	上海市徐匯區	桂林路航天項目	科研設計及 租賃住房	21.2%	91,160	590,165	-	-	2025年至 2026年， 分期落成
20	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓 及酒店式公寓	100%	22,651	228,768	-	71,660	已落成
21	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及 寫字樓	91%	11,038	106,190	-	78,343	已落成
22	天津市河東區	上實仰山	住宅及商業	100%	42,146	122,200	28,456	35,445	2024年

業務回顧、討論與分析

城市	上實城開項目(續)	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
23	天津市南開區	老城廂	住宅、商業 及寫字樓	100%	244,252	752,883	-	582,737	已落成
24	武漢市長江新區	香開長龍花園	住宅及商業	28.9%	257,600	452,000	8,081	18,999	2024年至 2027年， 分期落成
25	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、 寫字樓及 酒店式公寓	59%	24,041	193,368	-	41,900	已落成
26	西安市 滻灞生態區	自然界	住宅、商業 及酒店	100%	2,101,967	3,899,867	40,506	2,739,737	2008年至 2025年， 分期落成
27	西安市 滻灞生態區	上實啟元	住宅	100%	51,208	102,418	-	188	2024年至 2025年， 分期落成
28	煙台市芝罘區	上實雲麓	住宅及商業	100%	77,681	159,100	27,245	39,926	2022年至 2024年， 分期落成
小計					5,388,917	12,687,998			

城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期	
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	59,577	-	25,985	二期北地塊於 2021年下半年 新開工，預計 2024年落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	8,580	394,223	已落成
3	上海市青浦區	和墅/海上郡	住宅	49%	162,708	121,683	26	85,563	已落成
小計					1,286,353¹	812,459¹			
總計					9,048,117¹	18,535,923¹			

主要未來發展物業

城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期	
1	上海市虹口區	北外灘90號地塊	商業及辦公	100%	12,725	110,932	規劃中
2	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	51%	349,168	177,954	規劃中
小計					361,893¹	288,886¹	

業務回顧、討論與分析

	城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市青浦區	朱家角D2地塊	住宅及商業	49%	349,168	177,954	規劃中
2	上海市青浦區	上海F地塊	別墅	10%	350,533	175,267	規劃中
3	上海市青浦區	上海G地塊	別墅	10%	401,274	200,637	規劃中
小計					1,100,975¹	553,858¹	
總計					1,462,868¹	842,744¹	

主要投資物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	成都市溫江區	錦繡森鄰	商業	100%	769
2	青島市經濟開發區	達利廣場	商業	76%	21,495
3	青島市嶗山區	上實中心	寫字樓	100%	28,799
4	泉州豐澤區	海上海(一期領海苑)	商業	100%	1,393
5	上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,182
6	上海市長寧區	長寧八八	寫字樓	100%	43,237
			商業	100%	25,494
			車位	100%	28,457
7	上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	12,168
8	上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓	100%	9,801
			寫字樓	90%	39,937
			車庫	90%	4,870
9	上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,918
10	上海市黃浦區	海潮路108號	商業	100%	474
11	上海市嘉定區	海上公元	長租公寓及商業	100%	19,926
12	上海市嘉定區	上實·海上薈	商業	100%	12,729
13	上海市靜安區	泰府名邸	商業	100%	1,559
			車位	100%	148個
14	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
15	上海市浦東新區	華申大廈	寫字樓	100%	344
16	上海市徐匯區	實業大廈	寫字樓	100%	9,483
			寫字樓	74%	10,174
			車庫	74%	8,692
17	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
18	上海市楊浦區	海上海	商業	100%	22,027
			車庫	100%	22,000
小計					387,934

城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	投資物業面積 (平方米)	
1	北京市朝陽區	青年匯	商業 ²	100%	19,768 ¹
2	重慶市九龍坡區	城上城	商業 ² 、寫字樓及車位	100%	317,405 ¹
3	上海市長寧區	上海世貿商城	展覽館、店舖及貿易中心、 寫字樓及車位	51%	284,651
4	上海市閔行區	萬源A街坊	商業 ² 及寫字樓	53.1%	57,286 ¹
5	上海市閔行區	城開莘社區	商業及保障性租賃住房	59%	125,879 ¹
6	上海市松江區	上海青年城	商業 ²	100%	16,349 ¹
7	上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓	59%	45,239
8	上海市徐匯區	城開YOYO	商業 ²	59%	13,839
9	上海市徐匯區	晶享項目•城開匯社區	商業及保障性租賃住房	59%	44,927 ¹
10	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業 ² 及寫字樓	100%	93,059 ¹
11	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ¹
12	西安市灤灤生態區	自然界	商業 ²	100%	31,319 ¹
13	上海市、天津市	其他	商業 ² 、寫字樓及車位	-	67,133
小計					1,117,902
總計					1,505,836

註：

1. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。
2. 主要包括購物中心。

消費品

消費品業務本期間盈利貢獻為1.28億港元，較去年同期下跌45.7%，佔本集團業務淨利潤約8.6%。今年全球經濟整體呈下行勢態，本集團煙草業務上半年主要著力海外市場庫存去化工作，逐步提振各渠道和產品的銷售力度，並持續建設馬來西亞產銷基地，與大型捲煙企業合力開拓國際市場。期內，隨著疫情後期終端消費需求疲軟，紙包裝行業整體下行，競爭日益嚴峻，永發印務業績同比亦有較明顯下滑。在「1+1+1」戰略驅動下，公司全面向市場突圍，努力化解終端需求下行挑戰。模塑業務通過產品創新和產能優化，加快拓展應用域藍海市場進而開拓核心客戶群；印包業務深挖老客戶存量需求，積極開拓增量業務；藥包業務保持比重，穩中有升。

業務回顧、討論與分析

煙草

二零二三年上半年，隨著中國內地逐步對外通關，南兄煙草仍須積極面對境外市場庫存大量囤積所帶來的產品過期、品牌狀態下滑等問題，且內地市場消費意願呈下降趨勢，南洋煙草努力克服新冠疫情帶來的後續影響，堅持以「庫存去化挺價為先」的策略方針，引導各市場經銷商去庫存，調狀態。上半年營業額及稅後利潤分別為6.48億港元及1.03億港元，同比下跌24.7%及46.4%，較第一季度跌幅逐步收窄。

本港市場因香港政府於二月下旬提高煙草稅，三月份銷量下降趨勢明顯，公司已積極進行一系列市場推廣活動，以保持公司產品活躍度和競爭力。二季度以來，內地有稅市場多個地區出現消費降級的現象，但公司克服困難，做實終端市場服務，始終保持了各品規的市場狀態及銷售進度。中港澳免稅市場的復甦呈先低後高態勢，第二季度庫存問題基本解決，總體訂單有所增加。海外市場復甦仍需時間，近年市場活動斷續累計庫存高企，首季出口基本處於停滯狀態，公司已與經銷商密切溝通動銷情況，盡最大努力恢復市場。

本期間，南洋煙草繼續發展馬來西亞生產項目，與大型捲煙企業優勢互補，積極拓展國際市場。目前正調研混合型煙市場情況，其中，銷售以南美洲為目標市場，在馬來西亞生產的混合型產品，已於今年五月首次生產，並於六月實現銷售。

印務

永發印務本期間錄得營業額7.24億港元，較去年同期下降17.2%，主要由於模塑業務和煙酒包業務較去年同期有較大幅度下滑；本期間實現淨利潤2,910萬港元，較去年同期下降27.1%，主要受收入總額及業務結構波動影響。

在整體經濟下行、紙製品包裝行業及代表企業均呈下行走勢環境中。期內公司所屬細分業務除藥包外也多有較大程度下行。加之期內核心大客戶產業鏈轉移過程中，海外工廠業務承接尚待時日和中國內地工廠產能較大幅度為嚴重反噬成本，導致公司綜合盈利水平承受很大挑戰。近年培育的S客戶系列模塑包裝業務成為逆勢中的亮點。

面對時艱，永發印務繼續秉持穩字當頭、保持既定戰略定力，立足當下全面梳理價值創造導向、積極調整再塑內部流程賦能市場核心競爭力，全面向市場突圍。依託技術創新，持續擴展環保包裝產品應用領域，努力開拓環保理念下市場前沿藍海需求與技術創新相契合的增量市場，為實現全年既定目標而不懈努力。

主要數據

	二零二三年	二零二二年	變幅
	未經審核		%
	截至六月三十日止六個月		
業績			
營業額(千港元)	12,791,180	15,220,233	-16.0
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	1,375,697	1,103,688	24.6
每股盈利－基本(港元)	1.265	1.015	24.6
每股股息－中期(港仙)	42	42	
股息派發比率	33.2%	41.4%	
利息覆蓋倍數(註(a))	4.2倍	4.9倍	
	未經審核	經審核	變幅
	六月三十日	十二月三十一日	%
財務狀況			
資產總額(千港元)	178,339,130	193,933,752	-8.0
本公司擁有人應佔權益(千港元)	44,548,436	45,524,021	-2.1
每股資產淨值(港元)	40.97	41.87	-2.1
淨負債比率(註(b))	64.90%	61.25%	
總負債對總資金(註(c))	43.68%	43.35%	
已發行股數(股)	1,087,211,600	1,087,211,600	

註(a)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前利潤)／利息支出

註(b)： (附息借貸－現金)／本公司擁有人應佔權益

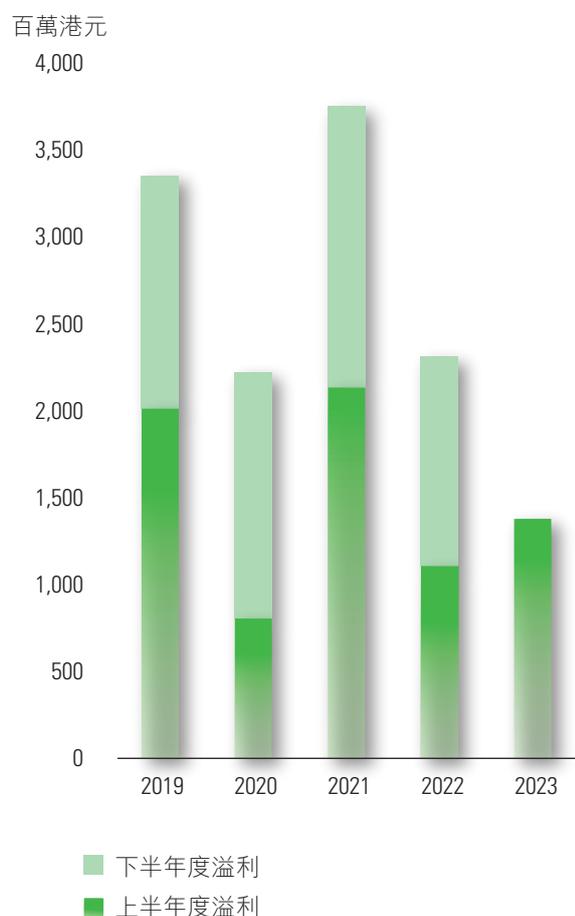
註(c)： 附息借貸／(本公司擁有人應佔權益＋非控制股東權益＋附息借貸)

財務回顧

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

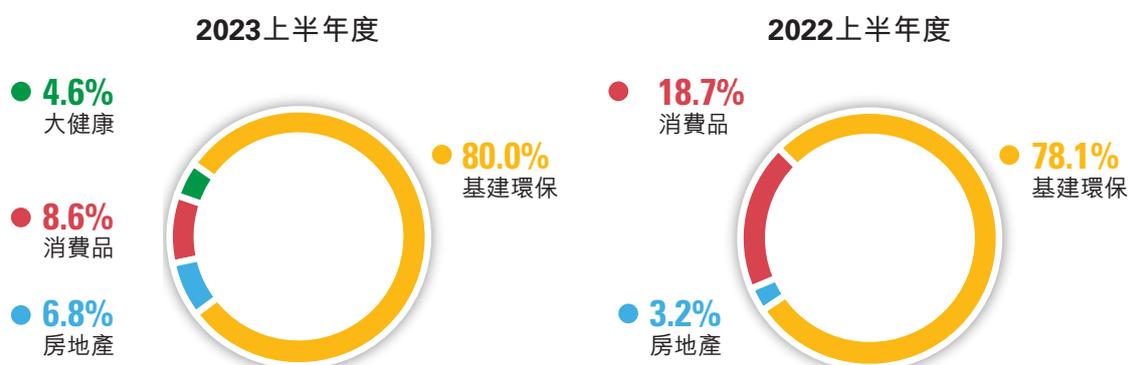
截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利13億7,570萬港元，較二零二二年同期增加2億7,201萬港元或約24.6%。



2 各業務溢利貢獻

二零二三年上半年各業務對本集團的業務溢利貢獻及去年同期比較數據綜合如下：

	二零二三年	二零二二年	變幅 %
	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	千港元	千港元	
基建環保	1,194,663	984,256	21.4
房地產	101,519	39,721	155.6
消費品	127,887	235,717	-45.7
大健康	69,158	—	不適用
	1,493,227	1,259,694	18.5



本期間基建環保業務淨利潤約11億9,466萬港元，佔業務淨利潤80.0%，同比上升21.4%。

主要因收費公路業務去年同期受上海市及周邊省市疫情影響，人員出行受限，車流量大幅減少，本期間疫情快速過峰後，出行意願恢復，車流量恢復，通行費收入相應增加，淨利潤也同步增加。

水務及清潔能源業務錄得同比利潤下跌18.1%，主要因本期間財務費用同比增加及人民幣匯率同比下跌6.3%的影響。

房地產業務錄得利潤約1億152萬港元，佔業務淨利潤6.8%。比較二零二二年同期上升約6,180萬港元，主要因本期間上實發展出售北外灘89號地塊項目公司獲得利潤，加上去年疫情期間房地產公司按地方政府要求對租戶減免租金，但上實城開交樓結轉物業減少，銷售收入大幅下跌致使同比盈轉虧，抵銷部分房地產業務利潤升幅。

本期間消費品業務的淨利潤1億2,789萬港元，佔業務淨利潤8.6%，淨利潤同比下跌45.7%。南洋煙草的香煙銷售收入同比下跌24.7%，主要因今年全球經濟整體呈下行勢態，且內地市場消費意願亦呈下降趨勢，煙草銷售面對境外市場庫存大量囤積所帶來的產品過期、品牌狀態下滑等問題，銷售下跌致利潤同步下跌。永發印務因受疫情和下游需求萎靡影響致使收入減少，銷售同比下跌17.2%，加上模塑業務下游大客戶產業鏈轉移令國內工廠產能閒置，致使淨利潤同步下跌。

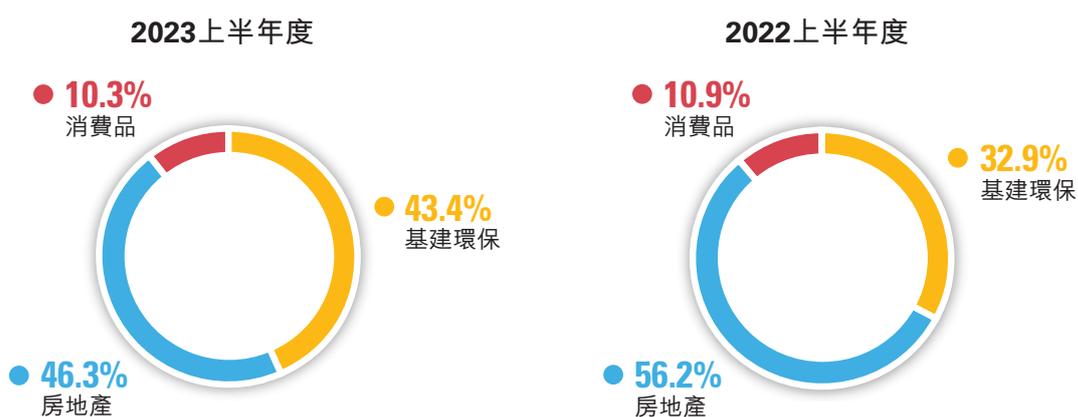
本期間大健康業務的淨利潤6,916萬港元，佔業務淨利潤4.6%，大健康板塊淨利潤為去年10月底通過本公司的一家合營企業上海上實長三角完成收購上海醫藥集團40%股權的新增利潤貢獻。

財務回顧

3 營業額

本集團於二零二三年上半年按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

	二零二三年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零二二年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	變幅 %
基建環保	5,550,188	5,010,583	10.8
房地產	5,925,737	8,546,026	-30.7
消費品	1,315,255	1,663,624	-20.9
	12,791,180	15,220,233	-16.0



截至二零二三年六月三十日止六個月營業額約為127億9,118萬港元，比較去年同期下跌16.0%，主要因房地產業務交樓結轉銷售較去年同期減少及消費品業務因今年全球經濟整體呈下行勢態，且內地市場消費意願亦呈下降趨勢，煙草銷售面對境外市場庫存大量囤積所帶來的產品過期、品牌狀態下滑等問題，同時煙酒包裝和模塑業務銷售亦較去年同期有較大幅度下行。但基建環保業務因上實環境于上海寶山再生能源利用中心於二零二三年初投入運營，及較高污水處理量和供水量，以及污水和供水平均單價上升致收入增長及收費公路本期間回復正常運作同比收入上升，抵銷部分營業額跌幅。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本期間總體毛利率與二零二二年上半年比較上升6.7個百分點，主要因房地產業務實際結轉毛利率相對較高的物業項目佔收入的比例較去年同期多。另外，因去年4及5月期間上海受疫情爆發，執行防控措施令收費公路車流量及通行費收入同比大幅下跌，致使收費公路毛利率下跌，本期間回復正常，收費公路毛利率同比回升。

(2) 其他收入、溢利及虧損

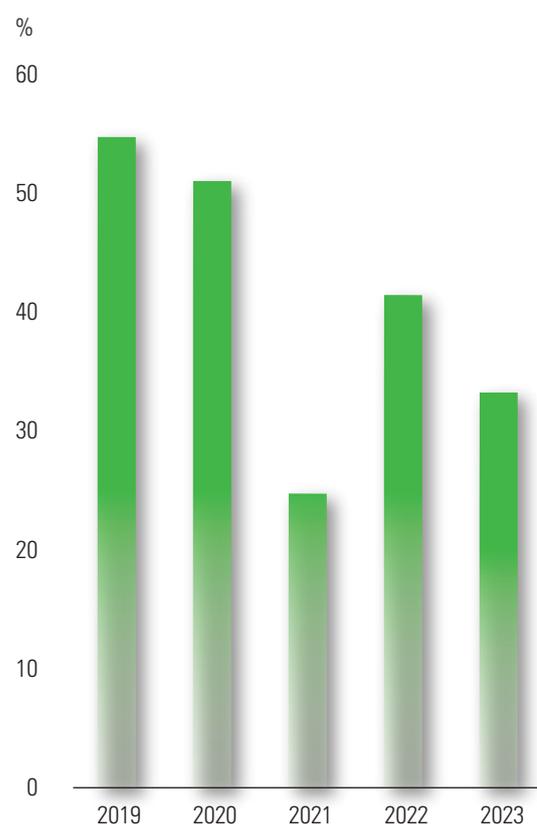
其他收入、溢利及虧損增加，主要因本年獲得湖南豐盛項目補償收入。

(3) 出售附屬公司之溢利

本期間出售溢利主要為出售北外灘89號地塊項目公司，而去年同期沒有出售溢利。

5 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股42港仙，與二零二二年中期股息每股42港仙相同，中期股息派發比率為33.2%（二零二二年中期：41.4%）。



■ 中期股息派發比率

財務回顧

二 本集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二三年六月三十日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零二二年度末的1,087,211,600股相同。

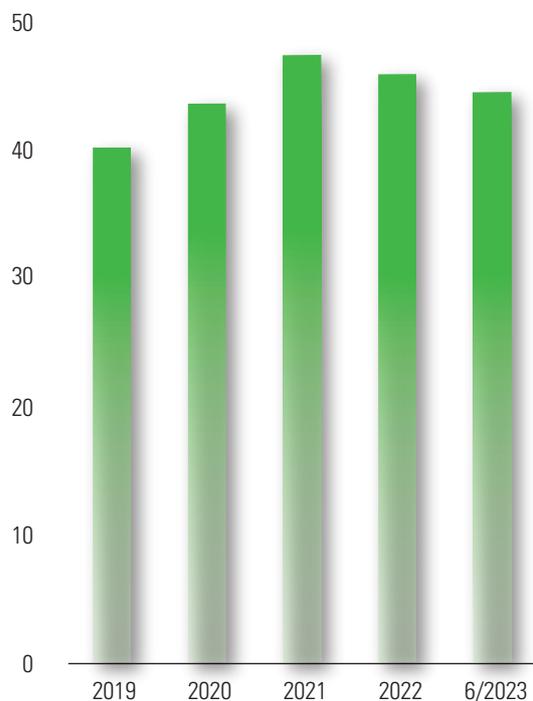
因上半年錄得淨溢利，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零二三年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為445億4,844萬港元。

2 債項

(1) 借貸

於二零二三年六月三十日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為575億3,329萬港元(二零二二年十二月三十一日：587億6,688萬港元)，其中79.2%(二零二二年十二月三十一日：75.9%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為4%、81%及15%(二零二二年十二月三十一日：3%、87%及10%)。

十億港元



■ 本公司擁有人應佔權益

(2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為11,084,696,000港元(二零二二年十二月三十一日：11,498,680,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為7,733,000港元(二零二二年十二月三十一日：8,959,000港元)的租賃土地及樓宇；
- (c) 賬面值合共為108,759,000港元(二零二二年十二月三十一日：150,424,000港元)的廠房及機器；
- (d) 賬面值合共為15,636,445,000港元(二零二二年十二月三十一日：16,748,624,000港元)的服務特許權安排應收款項／無形資產；
- (e) 賬面值合共為18,288,367,000港元(二零二二年十二月三十一日：6,814,317,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (f) 賬面值合共為494,933,000港元(二零二二年十二月三十一日：265,745,000港元)的持有作出售之物業；
- (g) 賬面值合共為149,944,000港元(二零二二年十二月三十一日：170,359,000港元)的貿易應收款項；
- (h) 賬面值合共為195,812,000港元(二零二二年十二月三十一日：228,583,000港元)的銀行存款；
- (i) 賬面值合共為280,838,000港元(二零二二年十二月三十一日：169,511,000港元)的附屬公司權益；及
- (j) 賬面值合共為662,000港元(二零二二年十二月三十一日：759,000港元)的土地使用權。

(3) 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團為物業買家、聯營公司及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約43億1,791萬港元、6億2,631萬港元及18億9,687萬港元(二零二二年十二月三十一日：47億3,623萬港元、7億1,370萬港元及19億899萬港元)的擔保。

3 承諾

於二零二三年六月三十日，本集團已簽約的承諾為74億7,095萬港元(二零二二年十二月三十一日：146億8,611萬港元)，主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4 銀行結存及短期投資

本集團於二零二三年六月三十日持有銀行結存、作抵押之銀行存款及短期投資分別為286億2,254萬港元(二零二二年十二月三十一日：308億8,538萬港元)及2億8,203萬港元(二零二二年十二月三十一日：2億7,574萬港元)。銀行結存的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為2%、85%及13%(二零二二年十二月三十一日：3%、84%及13%)。短期投資中主要包括香港及國內上市公司股票等投資。

本集團擁有充裕的流動資金和穩健的利息覆蓋倍數，但將不時檢討市場情況及考慮公司發展對資金的需求，尋求優化資本結構的機會。

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區，面對的外匯風險主要是美元、新加坡元、港元和人民幣的匯率波動。管理層監控外幣風險及將於有需要時考慮對沖重大外幣風險及採取適當措施。

2 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險主要與固定及浮動利率借貸有關。為了審慎處理利率風險的管理工作，本集團繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況，適時安排最有效的利率風險管理工具。

3 價格風險

本集團的價格風險主要集中於聯交所及上海證券交易所報價之股本工具價格。管理層透過持有包括具有不同風險之投資組合以控制風險。此外，管理層設立特別小組監控股價風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

4 信貸風險

本集團主要金融資產為服務特許權安排應收款項、合約資產、作抵押之銀行存款、短期銀行存款、現金及等同現金項目、證券和債權投資、以及貿易及其他應收款項。本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在簡明綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備及預期信貸虧損的淨額，而減值準備及預期信貸虧損是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，本集團的銀行結存及現金、證券和債權投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債權投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致上海實業控股有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第31頁至第54頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於二零二三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與相關的截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及若干附註解釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之規則要求上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協議的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表的審閱工作包括向負責財務及會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號的規定編製。

Deloitte Touche Tomatsu

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零二三年八月三十日

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
營業額	3	12,791,180	15,220,233
銷售成本		(8,521,164)	(11,159,923)
毛利		4,270,016	4,060,310
淨投資收入		293,122	159,004
其他收入、溢利及虧損		507,044	302,779
銷售及分銷費用		(445,496)	(515,755)
行政及其他費用		(1,230,656)	(1,020,294)
財務費用		(1,172,635)	(823,919)
分佔合營企業業績		225,501	222,929
分佔聯營公司業績		228,653	108,428
出售附屬公司之溢利	15	254,982	–
除稅前溢利		2,930,531	2,493,482
稅項	4	(1,086,623)	(1,002,605)
期間溢利	5	1,843,908	1,490,877
期間溢利歸屬於			
– 本公司擁有人		1,375,697	1,103,688
– 非控制股東權益		468,211	387,189
		1,843,908	1,490,877
每股盈利	7	港元	港元
– 基本		1.265	1.015
– 攤薄		1.265	1.015

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
期間溢利	1,843,908	1,490,877
其他全面支出		
<i>其後或會重分至損益之項目</i>		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	(2,786,384)	(3,141,731)
— 合營企業	(498,807)	(267,865)
— 聯營公司	(218,097)	(292,749)
於出售相關持有作出售之物業時變現重估儲備之重分調整 <i>將不會重分至損益之項目</i>	—	(22,176)
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之股本工具 之已扣稅公允值變動	(6,390)	(16,704)
期間其他全面支出	(3,509,678)	(3,741,225)
期間全面支出總額	(1,665,770)	(2,250,348)
期間全面支出總額歸屬於		
— 本公司擁有人	(406,620)	(877,206)
— 非控制股東權益	(1,259,150)	(1,373,142)
	(1,665,770)	(2,250,348)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	29,456,930	29,798,401
物業、廠房及設備	8	6,252,011	5,488,970
使用權資產		580,265	640,693
收費公路經營權		4,969,281	5,554,329
商譽		524,846	547,196
其他無形資產	8	8,482,123	8,078,995
於合營企業權益		11,227,668	11,564,005
於聯營公司權益		7,467,784	7,479,568
投資	9	451,234	387,502
服務特許權安排應收款項		25,029,499	25,974,842
收購非流動資產之已付訂金		4,375,541	4,677,435
遞延稅項資產		172,519	155,184
		98,989,701	100,347,120
流動資產			
存貨	10	36,532,628	40,666,892
貿易及其他應收款項	11	11,820,530	11,471,641
合約資產		95,340	87,882
投資	9	282,027	275,739
服務特許權安排應收款項		858,196	840,367
預付稅項		1,138,168	932,579
作抵押之銀行存款		195,812	228,583
短期銀行存款		442,071	1,786,601
現金及等同現金項目		27,984,657	28,870,193
		79,349,429	85,160,477
分類為持作出售資產	15	-	8,426,155
		79,349,429	93,586,632

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	17,041,806	19,495,221
租賃負債		63,305	85,724
合約負債	13	15,593,542	15,568,956
遞延收益		458,406	446,198
應付稅項		3,191,334	3,589,367
銀行及其他貸款	14	16,250,720	17,902,765
		52,599,113	57,088,231
與分類為持作出售資產直接相關之負債	15	-	8,307,647
		52,599,113	65,395,878
流動資產淨值			
		26,750,316	28,190,754
資產總值減流動負債			
		125,740,017	128,537,874
股本及儲備			
股本		13,649,839	13,649,839
儲備		30,898,597	31,874,182
本公司擁有人應佔權益			
		44,548,436	45,524,021
非控制股東權益			
		29,631,192	31,269,890
總權益			
		74,179,628	76,793,911
非流動負債			
大修撥備		76,493	80,484
遞延收益		2,441,745	2,785,847
銀行及其他貸款	14	41,253,539	40,828,228
遞延稅項負債		7,694,951	7,924,365
租賃負債		93,661	125,039
		51,560,389	51,743,963
總權益及非流動負債			
		125,740,017	128,537,874

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人									歸屬於 非控制 股東權益	總額
	股本	其他 重估儲備	其他儲備	合併儲備	投資 重估儲備	換算儲備	中國 法定儲備	保留溢利	小計	分佔附屬 公司淨資產	
	千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元	千港元	千港元 (附註iv)	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日(經審核)	13,649,839	46,698	(763,707)	(5,912,547)	142,396	3,131,110	3,114,486	34,031,179	47,439,454	33,918,247	81,357,701
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,103,688	1,103,688	387,189	1,490,877
附屬公司持有於其他全面收益											
按公允價值列賬之股本投資											
之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	(4,691)	-	-	-	(4,691)	(12,013)	(16,704)
於出售相關物業時變現											
重估儲備之重估調整	-	(9,511)	-	-	-	-	-	-	(9,511)	(12,665)	(22,176)
折算海外業務匯兌差額											
-附屬公司	-	-	-	-	-	(1,569,704)	-	-	(1,569,704)	(1,572,027)	(3,141,731)
-合營企業	-	-	-	-	-	(180,478)	-	-	(180,478)	(87,387)	(267,865)
-聯營公司	-	-	-	-	-	(216,510)	-	-	(216,510)	(76,239)	(292,749)
期間全面(支出)收益總額	-	(9,511)	-	-	(4,691)	(1,966,692)	-	1,103,688	(877,206)	(1,373,142)	(2,250,348)
儲備調撥											
非控制股東權益於附屬公司											
之額外注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,283	160,283
確認為分派之股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(587,094)	(587,094)	-	(587,094)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(303,344)	(303,344)
於二零二二年六月三十日											
(未經審核)	13,649,839	37,187	(763,707)	(5,912,547)	137,705	1,164,418	3,141,314	34,520,945	45,975,154	32,402,044	78,377,198

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人									歸屬於 非控制 股東權益	總額 千港元
	股本	其他 重估儲備	其他儲備	合併儲備	投資 重估儲備	換算儲備	中國 法定儲備	保留溢利	小計	分佔附屬 公司淨資產	
	千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元	千港元	千港元 (附註iv)	千港元	千港元	千港元	
於二零二三年一月一日(經審核)	13,649,839	34,829	(783,445)	(5,922,094)	147,419	(28,077)	3,301,354	35,124,196	45,524,021	31,269,890	76,793,911
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,375,697	1,375,697	468,211	1,843,908
附屬公司持有於其他全面收益 按公允值列賬之股本投資 之已扣稅公允值變動	-	-	-	-	(1,622)	-	-	-	(1,622)	(4,768)	(6,390)
折算海外業務匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,324,445)	-	-	(1,324,445)	(1,461,939)	(2,786,384)
- 附屬公司	-	-	-	-	-	(294,200)	-	-	(294,200)	(204,607)	(498,807)
- 合營企業	-	-	-	-	-	(162,050)	-	-	(162,050)	(56,047)	(218,097)
期間全面(支出)收益總額	-	-	-	-	(1,622)	(1,780,695)	-	1,375,697	(406,620)	(1,259,150)	(1,665,770)
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	106,696	(106,696)	-	-	-
非控制股東權益於附屬公司 之額外注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,102	18,102
一家附屬公司清算時之調撥	-	-	-	-	-	18,629	(37,025)	(6,393)	(24,789)	24,789	-
一家上市附屬公司回購其股份	-	-	(570)	-	-	-	-	-	(570)	(754)	(1,324)
確認為分派之股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(543,606)	(543,606)	-	(543,606)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(421,685)	(421,685)
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	13,649,839	34,829	(784,015)	(5,922,094)	145,797	(1,790,143)	3,371,025	35,843,198	44,548,436	29,631,192	74,179,628

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

附註：

- (i) 其他重估儲備包含i) 收購附屬公司之公允值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司／合營企業，將於出售該等附屬公司或於該等附屬公司出售與其相關資產時(以較早者為準)在損益中確認，以及ii) 於往年由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允值調整。
- (ii) 本集團以權益交易來處理從其最終控股公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已記錄的代價之公允值之間的任何差額於其他儲備中記錄。
- (iii) 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司／業務而付予上實集團的代價之公允值及被收購附屬公司之股本之差額。
- (iv) 法定儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司、合營企業及聯營公司根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流入(流出)淨值		1,807,808	(8,062,520)
投資業務之現金流入淨值：			
減少作抵押／短期銀行存款		1,350,609	593,185
出售附屬公司所得款項	15	359,114	–
已收利息		274,089	196,891
償還自(借款予)聯營公司		66,491	(9,413)
已收合營企業之股息		63,031	–
已收聯營公司之股息		22,340	202,365
出售物業、廠房及設備所得款項		9,945	10,862
已收投資之股息		1,610	237,779
增加服務特許權		(1,130,678)	(211,625)
借款予合營企業		(228,115)	(30,873)
已付投資物業開發成本		(190,531)	(193,223)
購買物業、廠房及設備		(89,920)	(210,748)
購買物業、廠房及設備／無形資產／ 於一家合營企業權益之已付訂金		(67,968)	(291,353)
購買於其他全面收益按公允值列賬之金融資產		(56,567)	(9,060)
向一家聯營公司注資		–	(32,617)
		383,450	252,170

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
融資業務之現金(流出)流入淨值：		
償還銀行及其他貸款	(7,539,661)	(10,802,649)
已付利息	(1,363,006)	(793,514)
透過收購一家附屬公司而獲得非全資附屬公司 的額外權益	(576,337)	-
已付股息	(522,342)	(326,800)
已付非控制股東權益股息	(421,685)	(303,344)
償還租賃負債	(47,937)	(50,322)
歸屬於發行其他貸款的交易成本	(2,613)	(3,009)
一家上市附屬公司回購其股份	(1,324)	-
籌集銀行及其他貸款	7,950,490	15,533,582
償還自有關人士	682,726	1,895,715
非控制股東權益於附屬公司之額外注資款	18,102	160,283
	(1,823,587)	5,309,942
現金及等同現金項目之淨增加(減少)	367,671	(2,500,408)
於期初之現金及等同現金項目	28,870,193	38,152,829
匯率變動的影響	(1,253,207)	(1,863,650)
於期末之現金及等同現金項目	27,984,657	33,788,771
即為		
現金及等同現金項目	27,984,657	33,638,612
分類為持作出售之現金及等同現金項目	-	150,159
	27,984,657	33,788,771

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及按《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》附錄十六之適用披露要求之規定而編製。

此等簡明綜合財務報表所載作為比較資料的有關截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司截至該年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部分的規定將截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處。

本公司的核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條的述明。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表根據歷史成本為基準編製，惟若干物業及金融工具以每個報告期期末的公允值列賬（如適用）。

除因應用《香港財務報告準則》修訂本而導致會計政策變動外，於截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法跟編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的相同。

應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

於本中期期間，為編製本集團簡明綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及二零二二年 二月香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項

本公司董事認為於本中期期間應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或載於該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息

本集團之經營分部乃根據向主要經營決策人(即本公司董事會)呈報以進行本集團資源分配及評估表現為目的之資料劃分。

於截至二零二三年六月三十日止中期期間，本集團管理層把基建設施分部重新命名為基建環保分部，以更佳反映該分部之業務活動性質，以及根據本集團未來發展建立了一項新的經營分部－大健康，如下：

基建環保	－	投資於收費公路／大橋項目及水務／清潔能源業務
房地產	－	物業發展及投資及經營酒店
消費品	－	製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品
大健康	－	製造及銷售製藥產品及保健品、提供藥品分銷及零售供應服務及零售藥店的經營及特許經營

以上經營分部亦代表本集團可呈報分部。

分開計算收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
貨品及服務銷售		
－物業銷售	4,497,950	7,423,628
－貨品銷售	1,315,255	1,663,624
基建設施收入(來自服務特許權安排的財務收入除外)		
－收費公路經營	1,003,465	556,759
－水務相關服務		
－運營、維護及其他收入	2,210,767	2,048,263
－來自建設合同的建設收入	1,609,401	1,663,751
配套設施、物業服務及管理收入	640,589	610,831
酒店經營收入	170,423	94,762
貨品及服務收入	11,447,850	14,061,618
服務特許權安排的財務收入	726,555	741,810
租金收入	616,775	416,805
	12,791,180	15,220,233
來自貨品及服務收入的收入確認時間		
某時間點	8,023,972	11,135,515
隨時間	3,423,878	2,926,103
	11,447,850	14,061,618

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息(續)

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
收入						
分部收入—對外銷售	5,550,188	5,925,737	1,315,255	-	-	12,791,180
分部經營溢利(虧損)	2,060,292	1,193,452	165,045	-	(24,759)	3,394,030
財務費用	(470,349)	(667,564)	(855)	-	(33,867)	(1,172,635)
分佔合營企業業績	161,549	(5,206)	-	69,158	-	225,501
分佔聯營公司業績	252,307	(23,654)	-	-	-	228,653
出售附屬公司之溢利	-	254,982	-	-	-	254,982
分部除稅前溢利(虧損)	2,003,799	752,010	164,190	69,158	(58,626)	2,930,531
稅項	(407,860)	(591,474)	(28,385)	-	(58,904)	(1,086,623)
分部除稅後溢利(虧損)	1,595,939	160,536	135,805	69,158	(117,530)	1,843,908
扣減：歸屬於非控制股東權益 之分部溢利	(401,276)	(59,017)	(7,918)	-	-	(468,211)
歸屬於本公司擁有人之分部 除稅後溢利(虧損)	1,194,663	101,519	127,887	69,158	(117,530)	1,375,697

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入—對外銷售	5,010,583	8,546,026	1,663,624	-	15,220,233
分部經營溢利(虧損)	1,548,117	1,156,951	299,212	(18,236)	2,986,044
財務費用	(385,182)	(391,731)	(1,372)	(45,634)	(823,919)
分佔合營企業業績	225,948	(3,019)	-	-	222,929
分佔聯營公司業績	237,053	(128,625)	-	-	108,428
分部除稅前溢利(虧損)	1,625,936	633,576	297,840	(63,870)	2,493,482
稅項	(266,320)	(590,049)	(54,100)	(92,136)	(1,002,605)
分部除稅後溢利(虧損)	1,359,616	43,527	243,740	(156,006)	1,490,877
扣減：歸屬於非控制股東權益 之分部溢利	(375,360)	(3,806)	(8,023)	-	(387,189)
歸屬於本公司擁有人之分部 除稅後溢利(虧損)	984,256	39,721	235,717	(156,006)	1,103,688

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息(續)

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：

於二零二三年六月三十日(未經審核)

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	66,258,027	99,539,644	7,125,736	91,012	5,324,711	178,339,130
分部負債	32,705,806	63,286,456	735,616	-	7,431,624	104,159,502

於二零二二年十二月三十一日(經審核)

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	67,879,416	112,917,882	7,412,234	5,724,220	193,933,752
分部負債	32,881,244	74,706,343	794,206	8,758,048	117,139,841

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期間稅項		
— 香港	20,127	38,583
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	326,088	387,930
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅49,266,000港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月： 9,136,000港元))	660,735	466,165
	1,006,950	892,678
過往期間少提(多提)撥備		
— 香港	1,949	(608)
— 中國企業所得稅	2,020	(20,281)
	3,969	(20,889)
本期間遞延稅項	75,704	130,816
	1,086,623	1,002,605

4. 稅項(續)

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅稅法(「企業所得稅法」)及該企業所得稅法實施條例，除(i)若干中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於兩個期間內享有15%之優惠稅率(優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期)及(ii)從事公共基礎建設項目之若干中國附屬公司可於首三個年度內享有中國企業所得稅全額豁免及於首個年度產生經營收入起計的三個年度內享有中國企業所得稅50%的減免外，本集團於中國的附屬公司於兩個期間內均需繳納25%稅率之中國企業所得稅。

中國土增稅按土地價值的升值(物業銷售所得款項扣減可扣除開支，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出)按累進稅率30%至60%徵稅。

5. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
期間溢利已扣除(計入)以下項目：		
其他無形資產攤銷(已包括在銷售成本內)	221,216	190,636
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	355,770	192,411
物業、廠房及設備折舊	247,367	266,736
使用權資產折舊	32,465	39,352
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(1,076)	(5,500)
收費公路經營權之政府補償(已包括在其他收入、溢利及虧損內)(附註)	(198,074)	(105,037)
貿易應收款項之減值損失(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	28,581	5,744
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值(增加)減少 (已包括在淨投資收入內)	(6,965)	55,076
租賃負債利息支出	6,096	7,063
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(283,395)	(193,386)
淨匯兌虧損(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	88,156	145,034
出售物業、廠房及設備之淨虧損(溢利)(已包括在其他收入、 溢利及虧損內)	289	(365)
投資物業之公允值淨增加(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	(33,242)	(15,704)
分佔聯營公司中國企業所得稅(已包括在分佔聯營公司業績內)	62,077	47,990
分佔合營企業中國企業所得稅(已包括在分佔合營企業業績內)	83,113	49,665

附註：該金額按使用架次之基準由遞延收益轉至其他收入內，乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。此政策導致於本中期期間其他收入一項貸記約198百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約105百萬港元)。於二零二三年六月三十日，餘下金額約人民幣2,685百萬元(相等於約2,900百萬港元)(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,860百萬元(相等於約3,232百萬港元))有待攤銷。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

6. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
二零二二年已付末期股息每股50港仙 (截至二零二二年六月三十日止六個月： 二零二一年已付末期股息每股54港仙)	543,606	587,094

緊隨本中期期末，本公司董事決議將向於二零二三年九月二十六日在本公司股東登記名冊內之本公司股東派付二零二三年中期現金股息每股42港仙(二零二二年中期：每股42港仙)。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期間溢利	1,375,697	1,103,688
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,211,600

計算每股攤薄盈利時並無假設行使本集團一家上市聯營公司粵豐環保電力有限公司發行之購股期權(由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價)。

8. 投資物業／物業、廠房及設備及其他無形資產之變動

本集團於報告期期末的投資物業之公允值乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於該日進行之估值。戴德梁行乃估值師公會之會員及與本集團概無關連之一家獨立合資格專業估值師行。是次估值乃參考於相似地點及狀況下類似的物業之交易價格所提供之市場憑證、或按投資基準作出估值(如適合)。

本集團於本中中期間於損益中確認了約33百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：16百萬港元)之投資物業公允值淨增加。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團若干投資物業的已付發展成本約191百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：193百萬港元)。此外，包括於存貨中的持作出售物業之總賬面值約827百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：111百萬港元)已轉撥至投資物業。

為擴充本集團經營及業務，本集團於本中中期間增加在建工程成本約4百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：30百萬港元)及購置了其他物業、廠房及設備合共成本約86百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：191百萬港元)。截至二零二三年六月三十日止六個月，由於管理層改變了某些物業的用途，將其改為自用及經營酒店，包括於存貨中的持有作出售之發展中物業之總賬面值約1,138百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：零港元)已轉撥至物業、廠房及設備。

此外，本集團購置了其他無形資產約1,131百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：212百萬港元)。

9. 投資

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於損益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	275,000	268,387
非上市股本證券	7,589	7,939
	282,589	276,326
於其他全面收益按公允值列賬之股本工具		
上市股本證券	45,564	46,780
非上市股本證券	405,108	340,135
	450,672	386,915
投資總額	733,261	663,241
就報告目的而分析：		
流動部分	282,027	275,739
非流動部分	451,234	387,502
	733,261	663,241

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

10. 存貨

存貨主要為持有作出售之發展中物業。其中金額12,289,617,000港元(二零二二年十二月三十一日：13,675,599,000港元)預期不會在一年內變現。

11. 貿易及其他應收款項

以下為貿易應收款項(扣減信貸虧損準備)按發票或合約日期(接近相對之收入確認日期)呈列之賬齡分析。

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	1,446,613	1,304,312
31-60天	472,079	549,536
61-90天	430,425	438,491
91-180天	663,698	1,012,966
181-365天	1,144,828	726,332
多於365天	1,025,521	823,325
	5,183,164	4,854,962

於二零二三年六月三十日，其他應收款項中包括(i)應收若干聯營公司無抵押款項974,703,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,086,170,000港元)，其中款項816,916,000港元(二零二二年十二月三十一日：878,743,000港元)按市場利率計算固定利息，當中包括本集團提供的委託貸款280,838,000港元(二零二二年十二月三十一日：273,007,000港元)及(ii)應收若干合營企業款項1,977,015,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,840,535,000港元)，其中款項1,700,039,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,536,568,000港元)按市場利率計算利息。

12. 貿易及其他應付款項

以下為於報告期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	1,295,383	3,811,887
31-60天	120,635	244,481
61-90天	1,014,378	119,369
91-180天	211,927	289,039
181-365天	1,021,901	320,681
多於365天	1,898,009	1,756,286
	5,562,233	6,541,743

於二零二三年六月三十日，其他應收款項中包括(i)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會（「徐匯國資委」）及其控制的實體款項42,092,000港元（二零二二年十二月三十一日：43,145,000港元），(ii)應付若干同系附屬公司款項119,568,000港元（二零二二年十二月三十一日：125,737,000港元）為無抵押及無固定還款期，(iii)應付非控制股東權益895,097,000港元（二零二二年十二月三十一日：1,621,456,000港元），其中款項零港元（二零二二年十二月三十一日：684,720,000港元）按現行市場利率計算固定利息，(iv)應付其他有關人士款項175,133,000港元（二零二二年十二月三十一日：180,358,000港元）為無抵押及無固定還款期及(v)發展中物業的預提開支2,922,797,000港元（二零二二年十二月三十一日：2,559,738,000港元）。

13. 合約負債

該金額主要為物業銷售時收取的所得款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。

14. 銀行及其他貸款

於本中期期間，本集團(i)取得新貸款約7,101百萬港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：14,503百萬港元）；(ii)完成由上海城開(集團)有限公司在中國發行本金總額人民幣750百萬元（相等於約810百萬港元）的中期票據，票面期限為3年及票面息率為4.2%（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣880百萬元（相等於約1,031百萬港元），票面期限為3年及票面息率為2.85%）；(iii)取得由非控制股東權益借出額外貸款約707百萬港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：零港元），貸款為無抵押、按現行市場利率釐定固定利息及由其他應付款項轉入及(iv)償還貸款約7,540百萬港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：10,803百萬港元）。貸款按市場利率支付利息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

15. 出售附屬公司

- (i) 於截至二零二二年十二月三十一日止年度，上海實業發展股份有限公司(「上實發展」)管理層決議以代價人民幣291,432,000元(相等於329,712,000港元)出售其於上海實森置業有限公司(「上海實森」)之90%股權予一家獨立第三方。附屬公司應佔資產及負債已於二零二二年十二月三十一日分類為持作出售之出售組別。剩餘於上海實森之10%股權之公允值36,634,000港元已轉撥至於其他全面收益按公允值列賬之金融資產。於截至二零二三年六月三十日止期間，該項出售已完成，而所有代價金已全數收取。
- (ii) 於二零二三年四月，上實發展管理層以代價人民幣48,000,000元(相等於54,305,000港元)完成出售其於上海皇冠房地產有限公司(「上海皇冠」)100%股權予一家獨立第三方，而所有代價已全數收取。

	上海實森 千港元	上海皇冠 千港元	總額 千港元
於出售日出售附屬公司的淨資產載列如下：			
代價：			
已收現金	329,712	54,305	384,017
物業、廠房及設備	266	1	267
投資物業	–	32,081	32,081
存貨	8,264,821	–	8,264,821
貿易及其他應收款項	168,686	–	168,686
現金及等同現金項目	1,915	22,988	24,903
貿易及其他應付款項	(5,676,601)	(582)	(5,677,183)
銀行及其他貸款	(2,640,443)	–	(2,640,443)
應付稅項	–	(85)	(85)
遞延稅項負債	–	(7,378)	(7,378)
	118,644	47,025	165,669
出售溢利：			
代價	329,712	54,305	384,017
售出之淨資產	(118,644)	(47,025)	(165,669)
轉撥至於其他全面收益按公允值 列賬之金融資產	36,634	–	36,634
	247,702	7,280	254,982
出售產生之現金淨流入：			
已收現金代價	329,712	54,305	384,017
減：售出之現金及等同現金項目	(1,915)	(22,988)	(24,903)
	327,797	31,317	359,114

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

16. 承諾

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之開支		
— 購買物業、廠房及設備及無形資產	36,832	20,133
— 增加持有作出售之發展中物業	6,708,180	13,390,000
— 投資於合營企業	44,507	47,281
— 增加在建工程	681,435	1,228,700
	7,470,954	14,686,114

17. 財務擔保合同

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
因下列人士使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	4,317,910	4,736,227
— 聯營公司	626,311	713,704
— 合營企業	1,896,868	1,908,988
	6,841,089	7,358,919

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。於本中期末，本集團管理層認為相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭還款本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

18. 金融工具之公允值計量

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公允值計量。下表提供了有關如何釐定此等金融資產的公允值信息(特別是所使用的估值技術及輸入數據)，以及基於公允值計量的輸入數據可觀察的程度來釐定公允值計量被分類的公允值層級的水平(第一級至第三級)。

- 第一級公允值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算所得；
- 第二級公允值計量乃根據除第一級所包括報價以外而就資產或負債而言屬直接(即作為價格)或間接(即來自價格)可觀察之輸入數據計算所得；及
- 第三級公允值計量乃根據估值技術，當中包括對資產或負債而言不可根據可觀察市場數據取得之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

金融資產	於二零二三年 六月三十日 之公允值 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 之公允值 千港元 (經審核)	公允值層級	估值技術及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
於損益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	275,000	268,387	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	7,589	7,939	第三級	成本法下的經調整資產淨值	缺乏控制權貼現因子，貼現因子愈高，公允值愈低
於其他全面收益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	45,564	46,780	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	405,108	340,135	第三級	成本法下的經調整資產淨值	缺乏控制權貼現因子，貼現因子愈高，公允值愈低

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

18. 金融工具之公允值計量(續) 第三級金融資產公允值計量之調節表

	於損益表 按公允值列賬 之非上市 股本工具 千港元	於其他全面 收益按公允值 列賬之非 上市股本工具 千港元	總額 千港元
於二零二二年一月一日(經審核)	635	367,999	368,634
添置	7,859	9,060	16,919
於其他全面收益中的公允值損失	-	(7,903)	(7,903)
匯兌調整	(265)	(16,719)	(16,984)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	8,229	352,437	360,666
於二零二三年一月一日(經審核)	7,939	340,135	348,074
添置	-	93,201	93,201
於其他全面收益中的公允值損失	-	(9,410)	(9,410)
匯兌調整	(350)	(18,818)	(19,168)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	7,589	405,108	412,697

公允值計量和估值過程

本公司董事已密切監察及釐定適當的估值技術及公允值計量的輸入數據。

在估計資產的公允值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據。對於第三級下有重要不可觀察輸入數據之工具，本集團會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，將定期或有需要時為模型制定合適的估值技術及輸入數據，並將重大結果及發現匯報本公司董事會。本集團採用估值技術，包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估計若干類別金融工具的公允值。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

19. 有關人士之交易及結餘

(i) 於本中期期間，除已於本簡明綜合財務報表另有披露外，本集團與有關人士進行以下之重大交易：

有關人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
同系附屬公司	與短期租賃及低價值資產租賃 有關的開支	26,655	27,247
合營企業	本集團收取利息收入	43,917	362
聯營公司	本集團收取利息收入	19,308	17,597

此外，本公司就授予其附屬公司的銀行信貸而向銀行授予的財務擔保約為9,420百萬港元(二零二二年十二月三十一日：9,420百萬港元)，其中約6,012百萬港元(二零二二年十二月三十一日：7,409百萬港元)已被使用。根據該等協議條款，如(i)上實集團不再最終實益直接及間接持有本公司附投票權的股本權益最少35%或不再擁有對本公司的管理控制權；或(ii)上實集團的控股股東上海市人民政府不再實益直接及間接持有上實集團附投票權的股本權益最少51%或上實集團不再受上海市人民政府行政管轄，貸款本金連同應付利息及其他根據協議應付的金額有可能變成立即到期須即時償還。

19. 有關人士之交易及結餘(續)

(ii) 主要管理人員的酬金

本期間董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
董事袍金及委員會酬金	1,029	1,353
基本薪金及津貼	4,580	9,284
退休福利計劃供款	377	235
	5,986	10,872

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會決定，乃取決於個人表現及市場趨勢。

(iii) 與其他中國政府實體的交易

本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。董事認為本公司最終由中國政府控制，而本集團於受中國政府控制、共同控制或有重大影響力的實體為主導的經濟環境下經營。除以上披露與上實集團及其他關連人士及有關人士進行的交易外，本集團亦與其他政府有關實體在日常業務過程中進行業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨或整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立的第三方。

其他資料

董事的股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊所記錄或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	300,000	0.03%

附註：上述權益皆為好倉權益。

(II) 於相聯法團的股份及相關股份權益

上實城開

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 上實城開股份 數目	約佔已發行 上實城開股份 百分比
周 軍	實益擁有人	個人	360,000	0.01%

附註：上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二三年六月三十日，概無本公司董事、最高行政人員或其聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

股份計劃

本公司附屬公司上實城開經股東於二零一三年五月十六日召開的股東大會上通過上實城開計劃，並於二零一三年五月二十一日採納該計劃，為期十年。該計劃已於二零二三年五月二十一日屆滿。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，概無根據上實城開計劃授出或尚未行使之購股期權。

主要股東

於二零二三年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊所記錄，本公司的主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有本公司的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	685,410,748 <small>(附註1及2)</small>	63.04%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、33,083,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之股份及相關股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二三年六月三十日，概無其他人士於股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零二二年年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

周 軍先生

- 獲委任為上海市人大代表。
- 辭任中國人民政治協商會議上海市常務委員會委員。
- 辭任上海市環境保護產業協會會長。

張 芊先生

- 獲委任為香港中國企業協會執行董事。

僱員及薪酬政策

截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，本集團之僱員人數為19,433人。本集團因應公司經營業績、個人工作表現和市場薪酬趨勢釐定員工薪酬。此外，本集團重視與員工之間的關係及培育，亦鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為公司作更大的貢獻。

審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。

其他資料

企業管治

截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四的《企業管治守則》所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已制定《董事或有關僱員進行證券交易的標準守則》，該守則所訂的標準並不比《標準守則》寬鬆。經向本公司各董事及有關僱員作出特定查詢後，彼等已確認於二零二三年六月三十日止六個月期間內，已完全遵守《標準守則》及本公司守則的要求。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，本公司的附屬公司上實城開以代價總額726,960港元，於聯交所購回合共1,194,000股上實城開股份，連同於二零二二年度購回的餘下1,000,000股上實城開股份，合共2,194,000股上實城開股份於二零二三年二月二十七日予以註銷。

除上述外，截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司於本期間內並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

所用詞彙	簡要說明
粵豐環保	粵豐環保電力有限公司(聯交所股份代號：1381)
公司條例	公司條例(香港法例第622章)
本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號：363)
董事	本公司之董事
星河能源	上實航天星河能源(上海)有限公司
中環水務	中環保水務投資有限公司
綠能公司	上海綠色環保能源有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
《標準守則》	上市規則關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
中國	中華人民共和國
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
星河數碼	上海星河數碼投資有限公司
上藥集團	上海醫藥(集團)有限公司
上藥股份	上海醫藥集團股份有限公司(上交所證券代碼：601607；聯交所股份代號：2607)
上海上實長三角	上海上實長三角生態發展有限公司
股份	本公司股份
股東	本公司股東
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)

詞彙

所用詞彙	簡要說明
上實城開計劃	於二零一三年五月十六日召開之股東大會上經上實城開股東通過之購股期權計劃
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK；聯交所股份代號：807)
上實城開股份	上實城開普通股股份
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
康恒環境	上海康恒環境股份有限公司
永發印務	永發印務有限公司

上海實業控股有限公司

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

www.sihl.com.hk